



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N°IX – SEDE LIMA

RESOLUCIÓN DE LA UNIDAD REGISTRAL N° 112 -2023-SUNARP-ZRIX/UREG

Lima, 20 de marzo del 2023

SOLICITANTE: Comunidad Campesina de Asia

EXPEDIENTE SIDUREG: N°000014-2022-UREG

PROCEDIMIENTO: Duplicidad de Partidas

TEMA: Improcedente disponer el inicio del procedimiento de cierre de partidas

VISTOS: El Oficio N°375-2022-ZRIX/CAÑ del 11/07/2022 remitido por Dania Genesis Gálvez Gálvez en calidad de Responsable de la Oficina Registral de Cañete, que contiene la Hoja de trámite N°09-05-2022-000659 del 11/07/2022 presentada por, la Comunidad Campesina de Asia; y,

CONSIDERANDO:

Mediante el documento de vistos se pone en conocimiento la aparente existencia de superposición entre las partidas N°**21288542** y N°**21000352** del Registro de Predios de Cañete.

El Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución de Superintendente Nacional de los Registros Públicos N°126-2012-SUNARP-SN, en su artículo 56°, aplicado al caso específico del Registro de Predios, establece que existe duplicidad de partidas cuando se ha abierto más de una partida registral para un mismo bien inmueble. Se considera también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.

De acuerdo a lo regulado por el citado Reglamento General en su artículo 57° y sigs. ante una aparente duplicidad de partidas, corresponde a esta Unidad Registral, efectuar las diligencias y constataciones pertinentes a efectos de verificar las

condiciones y supuestos establecidos en el citado Reglamento General, a fin que se disponga el inicio del trámite de cierre de partidas.

Conforme a ello, el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad es de tramitación autónoma, distinto del procedimiento de calificación registral a cargo del Registrador Público y el Tribunal Registral, por cuanto no está orientado a la calificación e inscripción de un acto nuevo en las partidas, si no en efectuar las constataciones sobre la identidad de las inscripciones o superposición de áreas, a fin que una vez verificadas las condiciones y supuestos establecidos en el Capítulo II del Título V del citado Reglamento General, emita un pronunciamiento; por ende, las comunicaciones emanadas del interior de la propia administración o de los administrados en general que adviertan una posible existencia de duplicidad de partidas, son únicamente actos de colaboración tendientes a que este órgano administrativo evalúe y resuelva la procedencia o improcedencia del inicio del trámite de cierre de partidas.

Revisada la partida N°**21288542**, esta constituye una independización que proviene de la partida matriz N°21001617. En la partida N°**21288542** se independiza el predio denominado “Lote 1-A.7 del Fundo Asia” con un área de 12.2468 Has. ubicado en el Sector Asia Alta distrito de Asia, provincia de Cañete a favor de María Elisa Battistini de Asin, en virtud del título archivado N°145844 del 17/01/2020; en el asiento D00001 se inscribe el Contrato de Consorcio a favor de Grupo Arriola SAC mediante el título archivado N°104709 del 12/01/2022.

Por otro lado, en la partida N°**21000352** se inmatricula el terreno eriazo denominado Zona Comunidad Campesina de Asia, con un área de 26375.4500Has a favor de la Comunidad Campesina de Asia en virtud al título archivado N°2195 del 15/07/1975, posteriormente existen diversos asientos de independización sin dejar constancia de cual es el área remanente.

En esa misma línea, la Dirección Técnica Registral (Segunda instancia en lo referente a los procedimientos de cierre de partida por duplicidad), ha establecido que para que esta Unidad Registral disponga el inicio de un procedimiento de cierre, es preciso determinar con certeza la existencia de duplicidad, o dicho en otras palabras, de que se ha configurado uno de los supuestos de duplicidad, ya sea por haberse abierto más de una partida para el mismo inmueble o por haberse advertido superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios; verificación, que en el caso del Registro de Predios, se realiza sobre la base de la evaluación de las respectivas partidas registrales y la información gráfica contenida en los respectivos títulos archivados, conforme a lo contemplado en los artículos 7.3.1.2 y 7.3.1.3 de la Directiva N°DI-004-2020-SCT-DTR “Procedimientos Administrativos de Cierres de Partidas por duplicidad”; y a las Disposiciones para Duplicidad de Partidas estipuladas en el apartado 6.3.1 máxime en los ítems 6.3.1.1 y 6.3.1.2 referidos al Proceso de Evaluación y Elaboración de Informe Técnico respectivamente, contenidos en “Los Lineamientos para Uniformizar la Evaluación Técnica y Emisión del Informe Técnico en Los Actos de Inscripción de Servicios de Publicidad y Otros Procedimientos Administrativo – Registrales” aprobados mediante Resolución de la Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 023-2021-SUNARP/DTR.

Por tal razón, a requerimiento de esta Unidad, la Oficina de Catastro expide el informe técnico N°026150-2022-SUNARP-Z.R.N°-SEDE-LIMA/UREG/CAT de fecha 21/11/2022, en los siguientes términos:

“(…)

II. Descripción Técnica

- 2.1. *Se revisó el T.A.N°3354 del 27.11.2002 de la Partida N° 21003693, cuya información gráfica, por su antigüedad, carece de elementos técnicos, referencias y detalles cartográficos como nombres de calles, distancias a puntos referenciales como distancias a avenidas principales, distancias a esquinas de manzanas, distancias a cruce de avenidas, que permitan precisar su ubicación, asimismo no se encontró elementos técnicos (coordenadas UTM, ángulos internos) que permitan verificar el ámbito grafico del área inscrita de la partida N°21003693.*
- 2.2. *Se revisó el T.A.N° 780 del 16.03.2000 de la Partida N°21000457, cuya información gráfica, por su antigüedad, carece de elementos técnicos, referencias y detalles cartográficos como nombres de calles, distancias a puntos referenciales como distancias a avenidas principales, distancias a esquinas de manzanas, distancias a cruce de avenidas, que permitan precisar su ubicación, asimismo no se encontró elementos técnicos (coordenadas UTM, ángulos internos) que permitan verificar el ámbito grafico del área inscrita de la partida N°21000457.*
- 2.3. *Se revisó el T.A.N° 1079 del 08.02.2011 de la Partida N° 90275003, cuya información gráfica no contiene suficientes elementos técnicos, referencias y detalles cartográficos como nombres de calles, distancias a puntos referenciales como distancias a avenidas principales, distancias a esquinas de manzanas, distancias a cruce de avenidas, que permitan precisar su ubicación.*
- 2.4. *Se revisó el T.A.N° 1865 del 27.06.2000 de la Partida N° 90038516, cuya información gráfica, por su antigüedad, carece de suficientes elementos técnicos, referencias y detalles cartográficos como nombres de calles, distancias a puntos referenciales como distancias a avenidas principales, distancias a esquinas de manzanas, distancias a cruce de avenidas, que permitan precisar su ubicación, asimismo no se encontró elementos técnicos (coordenadas UTM, ángulos internos) que permitan verificar el ámbito grafico del área inscrita de la partida N°90038516.*
- 2.5. *Se revisó la Partida N° 21000352, que luego de sus múltiples independizaciones no se ha anotado el área remanente y la última modificación de sus linderos perimétricos que permitan verificar su ámbito gráfico y limites perimetrales.*
- 2.6. *Se revisó el T.A.N° 145844 del 17.01.2020 de la Partida N° 21288542, cuya información gráfica de ubicación no presenta suficientes elementos técnicos, referencias y detalles cartográficos como nombres de calles, distancias a puntos referenciales como distancias a avenidas principales, distancias a esquinas de manzanas, distancias a cruce de avenidas, que permitan precisar su ubicación.*
- 2.7. *Se revisó el T.A.N° N°2874-2876 del 10.1958 de la Partida N° 21001617, donde no se ha encontrado elementos técnicos (grafico, ni literal) que nos permitan verificar su ubicación y ámbito inscrito.*

III. Análisis Gráfico y Contrastación de partidas involucradas:

3.1. De la comparación entre la información contenida en los títulos archivados de las partidas solicitadas, estudiadas en el numeral II, se informa lo sgte:

- ✓ *No ha sido posible contrastar y determinar la existencia de una superposición entre las áreas inscritas de las Partidas N° 21003693, 21000457, 90275003, 90038516, 21000352 con las áreas inscritas de las Partidas N° 21288542 y 21001617, debido a la carencia de elementos técnicos que permitan precisar la ubicación de los ámbitos inscritos de las partidas solicitadas.*

IV. Conclusiones

- ✓ *4.1 Del estudio técnico realizado concluye que no ha sido posible determinar la superposición entre las partidas solicitadas en el memorándum N° 01696-2022-SUNARP/ZRIX/UREG.(...)"*

Sin perjuicio de informe emitido, se solicitó un informe ampliatorio a fin de que se evalúe los informes técnicos emitidos en calificación del título N°145844 del 17.01.2020, a lo que la Oficina de Catastro expide el informe técnico N°027953-2022-SUNARP-Z.R.N°-SEDE-LIMA/UREG/CAT de fecha 13/12/2022, en los siguientes términos:

- ✓ *El estudio técnico elaborado en el informe N°026150-2022 - Z.R.N° IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT, está sustentando en los títulos archivados de las partidas solicitadas, que forman parte del archivo registral, los cuales debido a la carencia de elementos técnicos, que permitan precisar la ubicación de los ámbitos inscritos de las partidas solicitadas, no ha sido posible determinar la superposición de las partidas solicitadas.*

En ese sentido, de acuerdo a los informes emitidos por la Oficina de Catastro, no ha sido posible determinar la existencia de superposición entre las áreas inscritas en las partidas N°**21288542** y N°**21000352** de la del Registro de Predios de Cañete, no cumpliendo con el presupuesto necesario para que esta Unidad disponga iniciar el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad.

Finalmente cabe señalar que el procedimiento de cierre de partidas, constituye un procedimiento administrativo, el cual, no busca determinar la validez o invalidez del acto o derecho inscrito, menos aún determinar el mejor derecho de propiedad respecto de un predio, por cuanto dicha función corresponde al Poder Judicial u órgano arbitral competente, tal como lo dispone el artículo 2013 del Código Civil, en concordancia con el segundo párrafo del artículo 62° del citado Reglamento General.

De conformidad con lo dispuesto en el literal I del artículo 45 del Manual de Operaciones – MOP de los Órganos desconcentrados de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos aprobado por Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N°155-2022-SUNARP/SN del 26/10/2022;

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - DECLARAR IMPROCEDENTE el inicio del procedimiento de cierre de partidas por superposición de áreas, entre el predio inscrito en la partida electrónica N°**21288542** con lo inscrito en la partida electrónica N°**21000352** del Registro de Predios de Cañete, de conformidad con lo expresado en los considerandos de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Firmado digitalmente
AUGUSTO GIANFRANCO HABICH SCARSI
JEFE / UNIDAD REGISTRAL
Sede Lima – Zona Registral N°IX – SUNARP